

**Klassisch & modern - U3 ums Eck - Eckwohnung mit  
Charme & Geschichte - Westausrichtung - Heizung neu**



**Objektnummer: 8201**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 97,44 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	509.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,08 €
<b>USt.:</b>	15,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Diese stilvoll modernisierte **Altbauwohnung mit rund 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verbindet klassischen Wiener Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Originaler **Fischgrätparkett**, elegante **Flügeltüren** und gut erhaltene **Kastenfenster** verleihen ihr eine besondere, historische Note. Die **helle Eckwohnung** im gepflegten Gründerzeithaus überzeugt durch ihre sonnige **West-Ausrichtung** und eine harmonische Raumwirkung. Eine neu installierte **moderne Heizlösung** sorgt für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz** sowie Einkaufsmöglichkeiten und Lokale liegen nur wenige Gehminuten entfernt - ein Altbaujuwel in bester Lage des 3. Bezirks.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 91,41m<sup>2</sup> lt. Plan
- **Aufteilung lt. Plan:**
- Vorraum 14,10m<sup>2</sup>
- Küche 12,63m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 25,45m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 29,90m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche 7,88m<sup>2</sup>
- WC separat 1,45m<sup>2</sup>
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil

- Fahrradabstellplatz

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse im beliebten dritten Wiener Gemeindebezirk – nur wenige Gehminuten von der **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz** entfernt. Diese Lage vereint zentrales Stadtleben mit angenehmer Wohnruhe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Lokale, Cafés sowie Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zum **Rochusmarkt**, zur **Landstraßer Hauptstraße** und zum **Donaukanal** bietet zusätzlich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – ein idealer Ort für alle, die urbanen Komfort und klassischen Wiener Charme schätzen.

## Öffentliche Verkehrsanbindungen

**290 m zum Autobus 74A – „Rabengasse“**

**450 m zur Straßenbahnlinie 18 – „Viehmarktgasse“**

**550 m zur U3-Station Kardinal-Nagl-Platz**

**600 m zur U3-Station Schlachthausgasse**

## erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 155,08

Reparaturrücklagen € 90,82

---

monatl. Gesamt € 261,41 inkl. Ust.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.**

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.